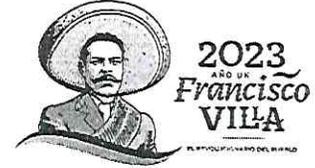


COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
II LEGISLATURA
18 MAY 2023
Recibíó: Daniel Aulón
Hora: 13:00 hrs



Ciudad de México, a 16 de mayo de 2023.
PAOT-05-300/100-056-2023

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/IIIL/CDIU/0199/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto a la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COLONIA HIPÓDROMO" Y EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, APROBADO POR LA H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000 CON RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE ENSENADA, NO. 12, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06100, CIUDAD DE MÉXICO.**

Al respecto, y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones:

1. La iniciativa tiene como objeto:

[...] se permita el uso H/22M/31/12 (Habitacional, 22 metros máximos de altura, 31% mínimo de área libre y 12 viviendas máximas permitidas) en 1,720.00 m² de superficie máxima de construcción para aumentar la oferta de vivienda el Hipódromo, reforzar el carácter habitacional y conservar el valor patrimonial de Hipódromo.

Lo anterior permitirá aprovechar el potencial de construcción existente para atender la tendencia de despoblamiento en Hipódromo a través de la inversión privada que se verá materializada en la creación de empleos en pro de la aceleración económica planteada por el Gobierno de la Ciudad y se logre hacer frente a los efectos negativos de la pandemia SARS-CoV-2 (COVID-19) en el ámbito de la construcción.¹

[...]

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 48393-151MAAL19, de lo que se desprende que al predio le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura y 20% mínimo de área libre), asimismo le es aplicable la norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

¹ Iniciativa Ciudadana para modificar el uso de suelo del predio ubicado en calle Ensenada, No. 12, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México, p. 7.

Información General

Cuenta Catastral: 027_117_05

Dirección:

Calle y Número: ENSENADA 12

Colonia: HIPODROMO

Código Postal: 06100

Superficie del Predio: 434 m²

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.



Zonificación

Uso del Suelo-1	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Ver Tabla de Uso	0	15	20	90		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 DE DICIEMBRE DE 2019

FOLIO N° 48393-161MAAL19

DATOS DEL PREDIO: ENSENADA 12, COLONIA HIPODROMO, C.P. 06100, CDMX

ENSENADA 12

HIPODROMO

CUAUHTEMOC

ASISTIDA

ZONIFICACIÓN: Centro que de acuerdo al Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPODROMO" (Gaceta Oficial del Distrito Federal del día 19 de septiembre de 2009) que se aplica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente y en vigor, aprobado por el Ayuntamiento del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de septiembre de 2009, y Aviso por el que se da a conocer el efecto del Decreto del Desarrollo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para el Distrito Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (Hoja 262 Tomo IV) el día 18 de febrero del 2018, para los efectos de delimitación y cambio de uso por parte de particulares y autoridades, determine que el terreno a intervenir se aplica la zonificación: H16m20 (HABITACIONAL: 16 metros máximo de altura de planta y 20 % mínimo de área libre).

ÁREAS DE ACTUACIÓN: Área de Conservación Patrimonial.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN: Ver tabla.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL: ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL CULTURAL URBANA DE VALOR PATRIMONIAL POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (SEDUVI), POR LO QUE AL RESPECTO, EL PROYECTO PLANTEA MANTENER LA CRUJÍA EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, INTEGRÁNDOSE AL DISEÑO DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO, POSTERIORMENTE DARÁ CONTINUIDAD AL EDIFICIO NUEVO DONDE SE

3. De acuerdo con la información proporcionada, se realizó el cálculo del número máximo de viviendas permitidas, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. De lo anterior, resultó que la superficie máxima de construcción es de 1,720.00 m² y el mínimo de cada vivienda es de 90 m², por lo que el inmueble tiene el potencial para **19 viviendas**.

No obstante lo anterior, la iniciativa ciudadana plantea la posibilidad de construir únicamente **12 departamentos** en una altura de 22 m, evitando así generar un impacto negativo en cuanto a la necesidad de servicios como consumo de agua y evitando incrementar la generación de residuos.

4. Otro de los puntos a destacar, es que la zonificación actual establece 20% mínimo de área libre; sin embargo, el proyecto incluye diversos espacios abiertos, proporcionando así 31% de área libre, es decir más del mínimo establecido, lo que permitiría la filtración del agua al subsuelo, disminuyendo en lo posible el impacto ambiental generado por la construcción y el consumo de energía.

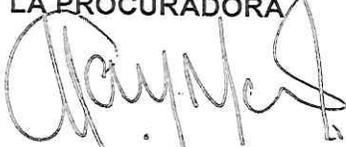
5. Por otro lado, se desprende que el inmueble se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), por lo que al respecto, el proyecto plantea mantener la crujía en planta baja y primer nivel, integrándose al diseño del anteproyecto arquitectónico, posteriormente dará continuidad al edificio nuevo donde se

desarrollará en su totalidad una celosía flotada de madera, generando un entramado de ensambles de madera natural, conservando así la fachada principal y la primera crujía de la casa existente.

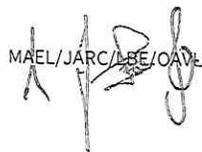
En razón de los argumentos antes vertidos, y coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA



MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



MAEL/JARC/LBE/OAVL

